



ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ

KARŞIYAKA MAHALLESİ,
2341/20 NO'LU ADA/PARSELİN GÜNEYİ VE
ESKİPAZAR MAHALLESİ,
2691/1 ADA/PARSELE AİT

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

 **Özgün Kent**
İMAR İNŞAAT ve TİCARET LTD. ŞTİ.
Adres : Cevizlidere Mahallesi 1238.Cad.
No: 2/13 Balgat / ANKARA
Tel : 0312 472 10 20 (pbx)
Faks : 0312 472 10 21
Web : www.ozgunkent.com
E-mail : ozgunkent@ozgunkent.com

İÇİNDEKİLER

KONU BAŞLIKLARI

İÇİNDEKİLER	0
1. PLANLAMA ALANI	1
2. MERİ İMAR DURUMU	3
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	5
4. PLANLAMA KARARLARI	6
5. PLAN NOTLARI	8

1. PLANLAMA ALANI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu olan ilk alan; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Karşıyaka Mahallesinde bulunan 2.343,48 m²'lik planlama alanında bulunmaktadır.



GÖRSEL 1: PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Planlama alanı, Civil İrmağının Karadeniz'e karıştığı bölgenin hemen doğusunda yer almaktadır. Planlama alanının güneyin yeşil alanlar diğer alanlar ise genel açıdan konut alanı bulunmaktadır .

Planlama alanı park alanı olarak belirlenmiş ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu olan ikinci alan; Ordu ili, Altınordu İlçesi, Eskipazar Mahallesinde bulunan 2.860,45 m²'lik planlama alanında bulunmaktadır.



GÖRSEL 2: PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ

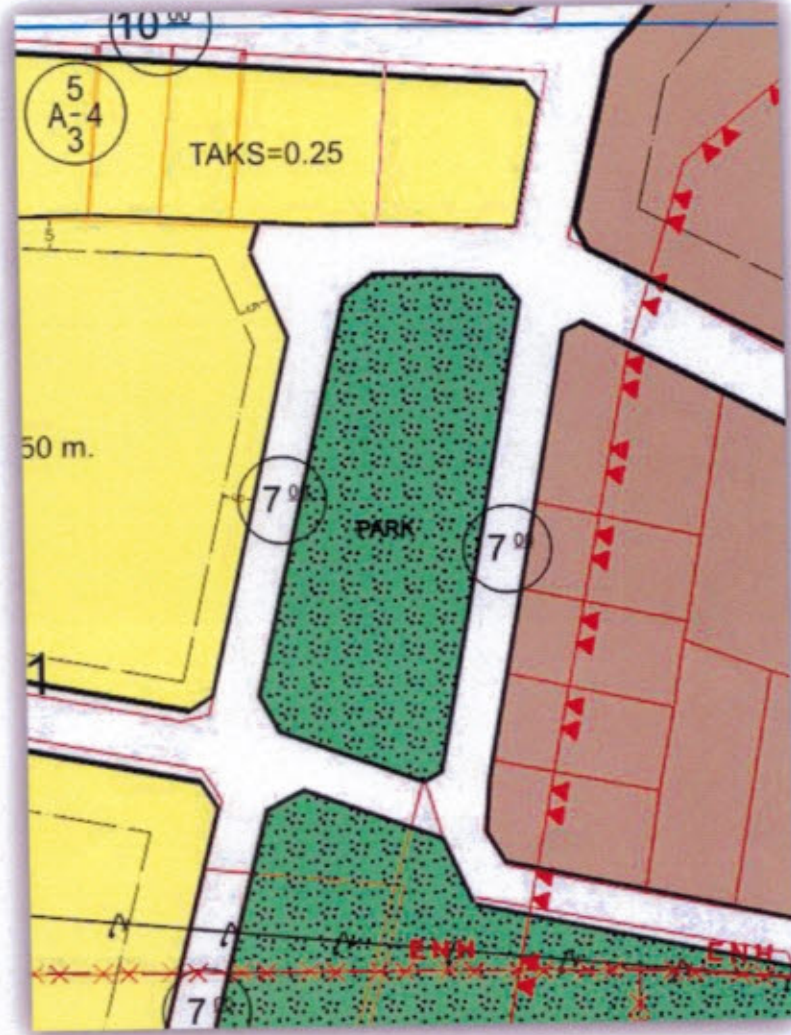
Planlama alanı, Civil Irmağının Karadeniz'e karıştığı bölgenin hemen doğusunda yer almaktadır. Planlama alanının çevresinde genel açıdan konut alanı ve doğusunda eğitim alanı bulunmaktadır .

Planlama alanı ilkokul alanı olarak belirlenmiş ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli hâlihazır haritaların G39B03C3C ve G39B04D1C no'lu paftalarda kalmaktadır.

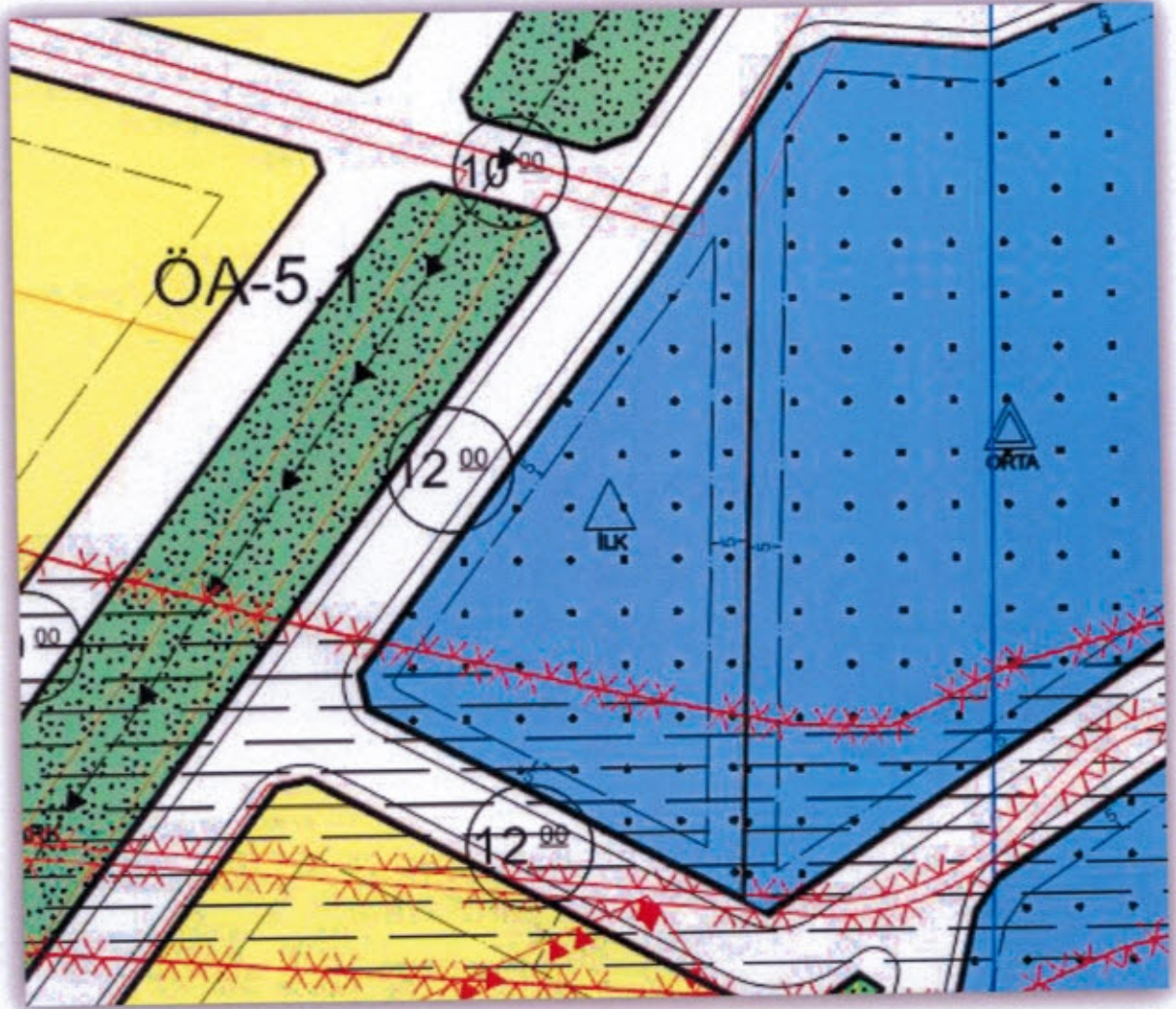
2. MERİ İMAR DURUMU

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 2341/20 No'lu Adanın Güneyinde Kalan Park Alanın söz konusu plan değişikliği alanı meri imar planına göre park alanı olarak konumlandırılmış,



GÖRSEL 3: 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Eskipazar Mahallesi, 2691/1 No'lu Ada/Parselin Batısında Kalan İlkokul Alanın söz konusu plan değişikliği alanı meri imar planına göre ilkokul alanı olarak konumlandırılmış,



GÖRSEL 4: 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Ordu kentinin söz konusu Karşıyaka Mahallesi ve Eskipazar Mahallesinde konumlanan Civil İrmağının doğusunda bulunan alanlar üzerinde meri plan üzerinde yapılan tasarrufun hak sahipleri ve büyükşehir belediyesi talepleri doğrultusunda yeniden ele alınması gerekmektedir.

Ordu kentinde yaya dolaşımını artırılması, eğitim alanlarına ulaşımın kolaylaştırılması amacı ve yeşil alan kullanımının büyütülmesi öngörülerek yapılan plan, hak sahiplerinin talepleri ve Ordu Büyükşehir Belediyesinin tasarrufu öncelik kabul edilerek yeniden düzenlenmesi öngörülmüştür.

Planlama Alanı kapsamındaki Ordu ili, Altınordu İlçesi, Karşıyaka Mahallesinde, söz konusu park alanı olarak belirlenen kullanımın anaokulu alanı olarak, Eskipazar Mahallesinde eğitim alanı olarak belirlenen kullanım ise park alanı olarak hak sahipleri tarafından yeniden düzenlenmesi istenmektedir.

İmar planlarının dinamik yapısı içinde yatırımcıların/maliklerin kent içindeki mekânsal taleplerinin belli ilkeler doğrultusunda karşılanması planlamanın esaslarından olup,

- Değişikliği düşünülen alan kullanım kararlarının ana plan kararları ile uyumlu olması,
- Plan değişikliğinin üst ölçek plan kararlarına ters düşmemesi,
- Mevcutta bulunan hak sahiplerine ait ada/parsellerin işlevini yenilemek,
- Plan bütünlüğüne aykırı bir talep olmaması,
- Kamulaştırma bedeli olmaması,

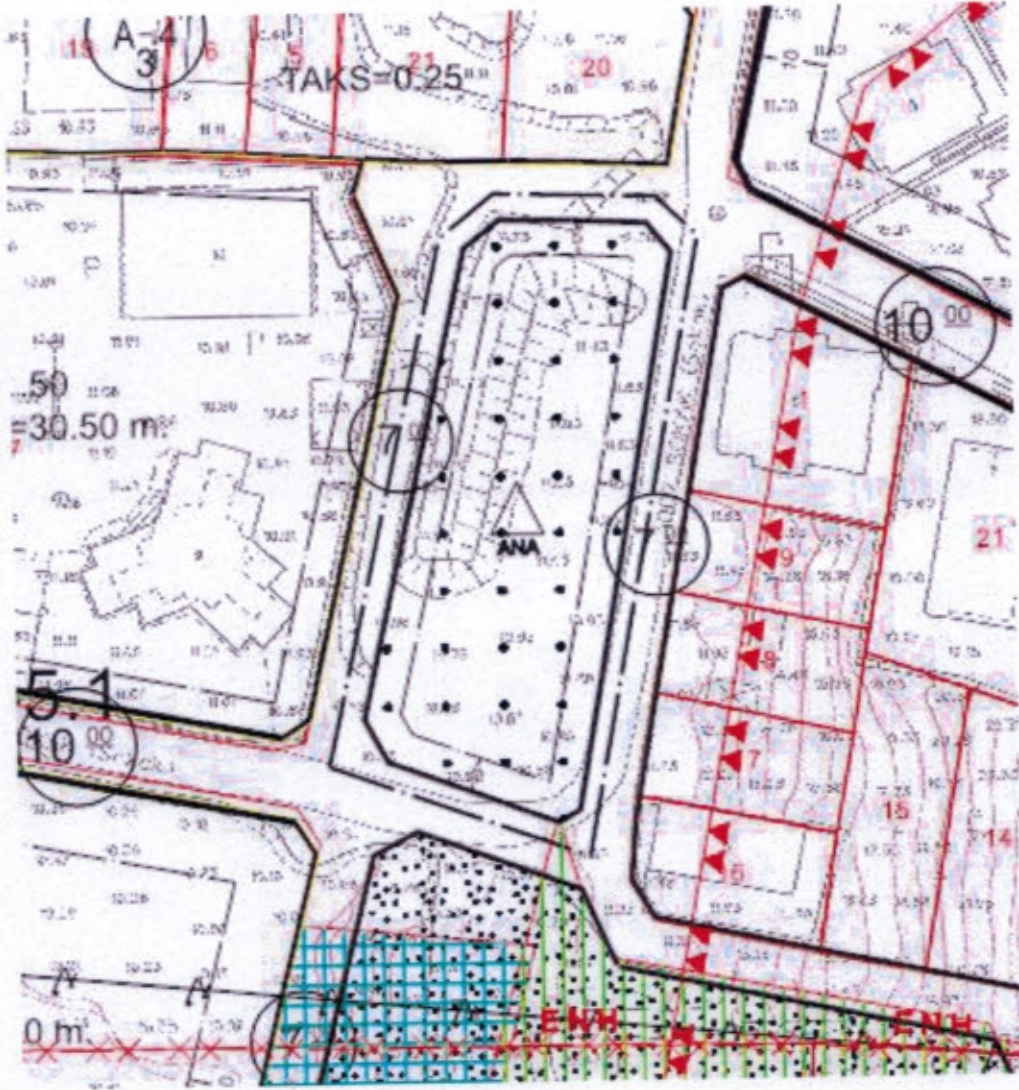
Yukarıda sıralanan nedenlerle plan değişikliğinin talebinin planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun bir talep olduğu değerlendirilmektedir.

Taşınmaz maliklerinin talebi doğrultusunda Ordu ili, Altınordu İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 2341/20 adanın güneyinde kalan ilgili Park Alanı kullanımından çıkartılarak Anaokulu Alanı kullanımına, Eskipazar Mahallesi, 2691/1 Ada/parselde yer alan İlkokul alanından Park alanına dönüştürülmesi kapsamında Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

4. PLANLAMA KARARLARI

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Karşıyaka Mahallesinde yer alan park alanı kullanımındaki söz konusu alanın 2.343,48 m² olarak yeniden düzenlenmesi, suretiyle Anaokulu Alanı olarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır.

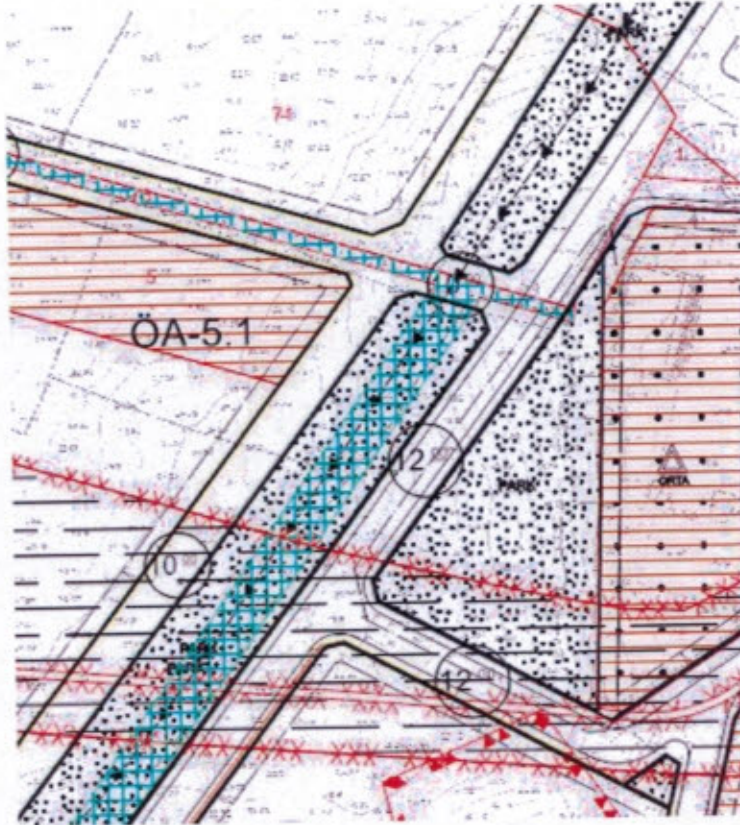
Bu plan değişikliği anaokulu alanının ada/parsel sınırları göz önüne alınarak dönüştürülmesi kapsamında, kullanım alanlarının değişikliğinden ibaret bir nitelikte bir değişikliktir. Bu değişiklikle kente ilave bir nüfus yükü getirilmediği için ilave donatı alanı ayrılmasına da ihtiyaç duyulmamaktadır.



GÖRSEL 5:ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Karşyaka Mahallesinde yer alan park alanı kullanımındaki söz konusu alanın 3244,83 m² olarak yeniden düzenlemesi suretiyle Park Alanı olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır.

Bu plan değişikliği park alanının ada/parsel sınırları göz önüne alınarak dönüştürülmesi kapsamında, kullanım alanlarının değişikliğinden ibaret bir nitelikte bir değişikliktir. Bu değişiklikle kente ilave bir nüfus yükü getirilmediği için ilave donatı alanı ayrılmasına da ihtiyaç duyulmamaktadır.



GÖRSEL 6: ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Bu plan değişikliği dosyası hazırlanırken 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Meri İmar Planı, ilgili kanun - yönetmelikler ve şehircilik ilkeleri dikkate alınmıştır.

Özgün Kent
İMAR İNŞAAT ve TİCARET LTD.ŞTİ.
Cevizlidere Msh.1238.Cad. No:2/13 Balgat / ANKARA
Tel:(0312) 472 10 20(pbx) Faks:(0312) 472 10 21
www.ozgunkent.com E-mail: ozgunkent@ozgunkent.com
Başkent V.D. 692 004 7122 Tic. Sic. No: 100694
Mersis No: 0692 0047 1220 0014

N. Özmen

Nuri ÖZMEN
Şehir Plancısı
İ.D.No. 92 Oda No:1344

5. PLAN NOTLARI

1. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.